

MEMORANDO N0. AZLD-DJ-2022-42

PARA: Laura Flores Arias
ADMINISTRADORA ZONAL LA DELICIA

DE: Santiago Rodríguez
DIRECTOR JURÍDICO

ASUNTO: INFORME LEGAL BIEN MOSTRENCO

FECHA: DM Quito, 27 de mayo de 2022

INFORME LEGAL DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO

OBJETO DEL TRÁMITE	DECLARATORIA DE BIEN MOSTRENCO
SOLICITANTE:	GAD PARROQUIAL RURAL NANEGALITO
PARROQUIA	NANEGALITO

En atención al oficio Nro. 320-GADPRN-21, de 26 de noviembre de 2021, ingresado a esta Administración Zonal con documento Nro. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-4533-E, y alcance con documento Nro. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2022-1048-E, de 16 de marzo de 2022, el señor Oscar Patricio Armijos Armijos, Presidente del Gobierno Parroquial Nanegalito, solicita *“(...) se dé inicio al trámite correspondiente para el proceso de legalización de los espacio públicos en la parroquia Nanegalito, el mismo que está ubicado en la Cabecera Parroquial (Área del Gobierno Parroquial y Casa del Pueblo), y sea declarado como bien mostrenco , en vista que no hay antecedentes históricos de dominio (...)”*, al respecto me permito manifestar lo siguiente:

ANTECEDENTES:

Con oficio Nro. 320-GADPRN-21, de 26 de noviembre de 2021, ingresado a esta Administración Zonal con documento Nro. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2021-4533-E, el señor Oscar Patricio Armijos Armijos, Presidente del Gobierno Parroquial Nanegalito, solicita *“(...) se dé inicio al trámite correspondiente para el proceso de legalización de los espacio públicos en la parroquia Nanegalito, el mismo que está ubicado en la Cabecera Parroquial (Área del Gobierno Parroquial y Casa del Pueblo), y sea declarado como bien mostrenco , en vista que no hay antecedentes históricos de dominio (...)”*.

Con oficio Nro. 091-GADPRN-22, de 14 de marzo de 2022, ingresado a esta Administración Zonal, con documento Nro. GADDMQ-AZLD-DAF-SG-2022-1048-E, de 16 de marzo de 2022, el señor Oscar Patricio Armijos Armijos, Presidente del Gobierno Parroquial Nanegalito, completa los requisitos que señala el Código municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, sobre la declaratoria y regularización del bien inmueble mostrenco.

Con memorando Nro. GADDMQ-AZLD-DGT-2022-0317-M, de 13 de mayo de 2022, el Magister Luis Rodolfo Andrade Baldeón, Director Gestión del Territorio de la Administración Zonal, señala *“(...) Al respecto se envía el Informe Técnico N° 035-UZGT-2022, elaborado*

por la unidad de Gestión Urbana, el cual concluye textualmente lo siguiente: "(...) se emite criterio técnico favorable mismo que contiene los datos, de superficie, cabida, linderos y colindantes que constan en el Catastro Municipal, adicionalmente se informa que no existe ningún proyecto planificado en el predio donde funciona la Junta Parroquial y Casa del Pueblo, contemplado en el plan operativo anual (...)".

Mediante Informe técnico Nro.- 35-UZGT-2022, de 13 de mayo de 2022, elaborado por el Arquitecto Galo Cruz M, de la Unidad de Gestión Territorial de la Administración Zonal, indica: "(...) Realizada la inspección al sitio, de la revisión del sistema catastral SIREC-Q, se informa lo siguiente:

DATOS TÉCNICOS DEL BIEN INMUEBLE

JUNTA PARROQUIAL (CONSTRUCCIÓN DE MADERA)	
JUNTA PARROQUIAL (CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE CUBIERTA DE ZINC)	
CASA DEL PUEBLO (CONSTRUCCIÓN DE BLOQUE, CUBIERTA DE ARDEX)	
PREDIO Nro.:	no tiene
HOJA CATASTRAL Nro.	47832
ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	444.34 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN LEVANTAMIENTO:	571.72 m ²
SUPERFICIE DE TERRENO SEGÚN CATASTRO:	571.72 m ²

LINDEROS Y COLINDANTES SEGÚN CATASTRO:

NORTE (m): en 36.05 m, con Elizabeth Ortega
SUR (m): en 36.25 m, con vía pública (calle Sucre)
ESTE (m): en 14.48 m, con Segundo Díaz
OESTE (m): en 16.51 m, con Luis Viteri

BASE LEGAL

El artículo 605 del Código Civil, establece: "Son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño." "Aquellos bienes inmuebles cuyo propietario no puede ser determinado, y que se encuentran dentro de los límites nacionales, pasan a ser parte del Estado y por ende de los Municipios o Gobiernos Autónomos Descentralizados o Metropolitanos. Al ser la propiedad privada un derecho reconocido por la Constitución de la República del Ecuador, es necesario que para declarar un bien como mostrenco se cumplan requisitos que no vulneren estos derechos, por consiguiente antes de incorporar al patrimonio municipal como un bien de dominio privado se deberá demostrar que es un bien inmueble que carece de título de dominio sea que esté ocupado, abandonado, vacante, de manera que se precautele posibles derechos de los particulares sobre el bien materia de la declaratoria o regularización. Sin embargo, si aparece el dueño del inmueble declarado mostrenco y justifica su titularidad de dominio, antes de que la entidad pública lo haya enajenado, le será restituido. "

El inciso 5 del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que "se entienden como bienes mostrencos aquellos inmuebles que carecen de dueño conocido; y que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los procedimientos para regularizarlos."

El artículo 426 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“Inventario. -Cada Gobierno Autónomo Descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valoración. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente.”*

El artículo 425 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“se refiere a la conservación de bienes. - Es obligación de los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes propiedad de cada gobierno por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código.”*

El artículo 419, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“Bienes de dominio privado.- Constituyen bienes de dominio privado los que no están destinados a la prestación directa de un servicio público, sino a la producción de recursos o bienes para la financiación de los servicios de los gobiernos autónomos descentralizados. Estos bienes serán administrados en condiciones económicas de mercado, conforme a los principios de derecho privado. **Literal c) los bienes mostrencos situados dentro de las respectivas circunscripciones territoriales.”***

El artículo 415 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“Clases de Bienes.- Son bienes de los Gobiernos Autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.*

Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.”

El artículo 3636, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, señala: *“Procedimiento.- El trámite para la declaratoria y regularización de bienes inmuebles mostrencos estará a cargo de la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles, dependencia que solicitará los informes técnicos y legales, de acuerdo a lo establecido en el presente Título, para el efecto actuará en coordinación con: la Dirección Metropolitana de Catastro, Administraciones Zonales, Dirección Metropolitana de Gestión de Riesgos, Dirección de Servicios Ciudadanos, Procuraduría Metropolitana, Registro de la Propiedad; y la Comisión de competente en materia de propiedad municipal y espacio público del Distrito Metropolitano de Quito. Conforme lo establece el ordenamiento jurídico, la declaratoria se realizará mediante resolución del Cuerpo Edilicio.”*

El artículo 3642, del Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, indica: *“Informes de la Administración Zonal. - La Administración Zonal correspondiente, en el término de 15 días, emitirá un informe unificado que deberá contener dos partes: a. Información legal, que contendrá un detalle de antecedentes conocidos de la bien inmueble cuya declaratoria como bien mostrenco se solicita, y la conclusión de que el mismo es un bien inmueble susceptible o no de ser declarado como tal. b. Información técnica e investigación de campo, en el que se incluirán los datos técnicos del bien inmueble, superficie, cabida, linderos y colindantes que consten en el Catastro Municipal, así como el señalamiento de si existe o no algún proyecto a ejecutarse.”*

CRITERIO JURÍDICO:

De acuerdo a los antecedentes expuestos; y, a lo dispuesto en el inciso 5 del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se emite **CRITERIO LEGAL FAVORABLE**, para que se continúe con el trámite de declaratoria de bien mostrenco del inmueble donde funciona la Junta Parroquial y Casa del Pueblo, ubicado en la parroquia Nanegalito, como se desprende del literal c) del Art. 419 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Particular que comunico para los fines pertinentes.

Atentamente,

Abg. Santiago Rodriguez
DIRECTOR JURÍDICO
ADMINISTRACIÓN ZONAL
DE LA DELICIA

Acción	Siglas responsables	Siglas unidades	Fecha	Sumilla
Elaborado por:	I. Castillo	DJ	2022-05-27	
Aprobado por:	S. Rodriguez	DJ	2022-05-27	